

Alue 140308

Asianumero 4583/10.02.03/2019
(880/10.02.03/2017)

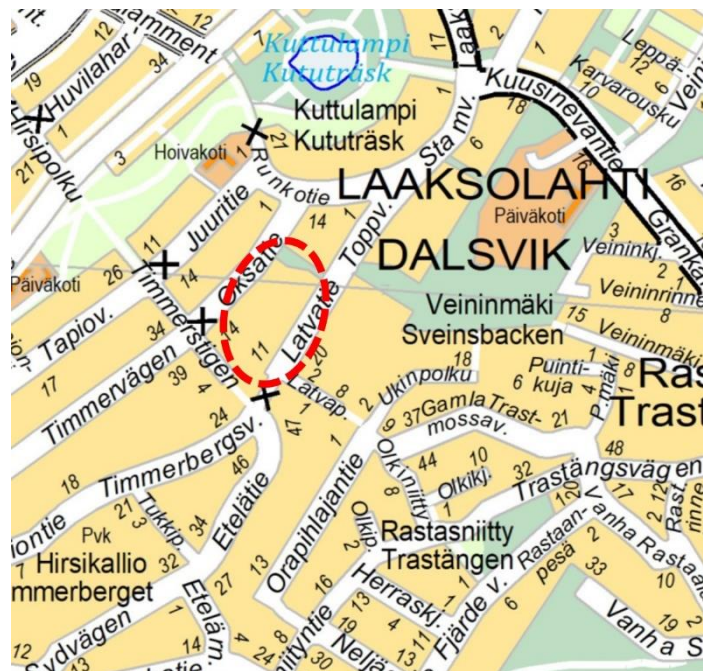
Laaksolahti II

Asemakaavan muutos

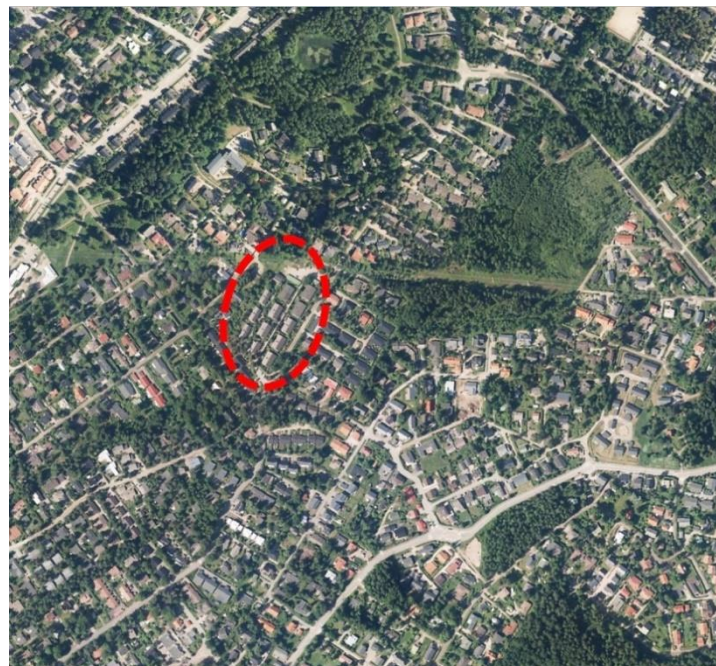
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Laaksolahdessa sijaitsevalla asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pien-
talotonttien lohkominen istutettavaksi tarkoitetulle tontin osalle sekä puisto-
alueelle. Asuntojen lukumäärärajoitus poistuu.

**Suunnittelualan raja on muuttunut. Alueen osallistumis- ja arviointisuun-
nitelma on ollut aiemmin nähtävillä 19.3.-19.4.2018. Kyseisenä aikana annetut
mielipiteet huomioidaan edelleen kaava-alueen valmistelussa.**



Kuva: suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: alustava suunnittelualan raja ortokartalla.

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaaran suuralueella Laaksolahdessa, Oksatien ja Latvatien välisellä alueella. Alue käsittää kolme kiinteistöä 49-60-84-6 (erillispientalojen korttelialue) sekä 49-413-5-352 ja 49-413-5-359 (puistoalueita). Varsinaisen kaavanmuutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualueen erillispientalojen korttelialueella on 1974-1978 valmistuneita yksikerroksisia pientaloja, joista 11 on kahden asunnon ja 2 yhden asunnon taloja. Lisäksi alueella on autokatoksia ja parkkialuetta. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Suunnittelualueen pohjoisosassa, puistoalueena olevalla osalla, kasvaa pääosin puustoa. Alueen läpi ei kulje polkuja.

Suunnittelualueen läpi kulkee voimalinja. Osa alueesta on jyrkkää rinnettä laskeutuen luoteeseen. Täydennysrakennettavaksi suunnitelluilla alueen osilla kasvaa puustoa.

Suunnittelualueen ympäristö on pientalovaltaista asuinalueita. Lähiympäristössä on Kuttulammenpuisto, jossa myös leikkipaikkoja. Lähimpään päiväkotiin on matkaa noin 0,5 km ja lähimpään kouluun noin 1 km. Lähimmät päivittäiskaupat sijaitsevat Lähderannassa noin 1 km päässä.

Suunnittelualueen liikenneellinen sijainti on Oksatien ja Latvatien välissä. Molemmat kadut ovat päätyviä tonttikatuja. Kulku näille kaduille tapahtuu Runkotietä pitkin, joka taas on paikallisten kokoojakatujen Kuusinevantien ja Laaksonpohjantien liittymäkohdasta erkaneva katu. Laaksonpohjantie yhdistyy paikalliseen kokoojakatuun, Laaksolahdentiehen, joka yhdistyy lounaispäästään Lähderannantiehen (alueellinen kokoojakatu) ja pohjoispäästään Pitkäjärventiehen (pääkatu). Kuusinevantie yhdistyy kaakkoispäästään Riihiniityntiehen, joka on pääkatu.

Oksatie ja Latvatie ovat samansuuntaisia sorapäällysteisiä katuja, joiden varrella ei ole jalankulku- ja/tai pyöriteitä. Kadut päättyvät eteläosastaan ajoneuvoliikenteeltä, mutta mahdollistavat jalankulun ja pyöräilyn lounaaseen, kohti Lähderannantietä. Oksatie muuttuu samalla Hirsitiekseksi ja Latvatie Hirsikalliontiekseksi. Suunnittelualueen lähikaduillakaan ei pääasiassa ole kävely- ja pyöriteitä. Kadut ovat kuitenkin suhteellisen lyhyitä ja päätyviä tonttikatuja.

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole asemakaavassa varattua yleistä pysäköintiä. Katujen kapeus voi vaikeuttaa myös mahdollisen kadunvarsipysäköinnin toteutusta. Alueen joukkoliikenneyhteydet ovat kohtalaitset. Aluetta ympäröivien isojen katujen varsilla on

varsin toimiva bussiliikenne Espoon sisällä sekä Helsingin ja Vantaan suuntiin.

Maanomistus

Korttelin 60084 tontit 6, 5:352 ja 5:359 ovat yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

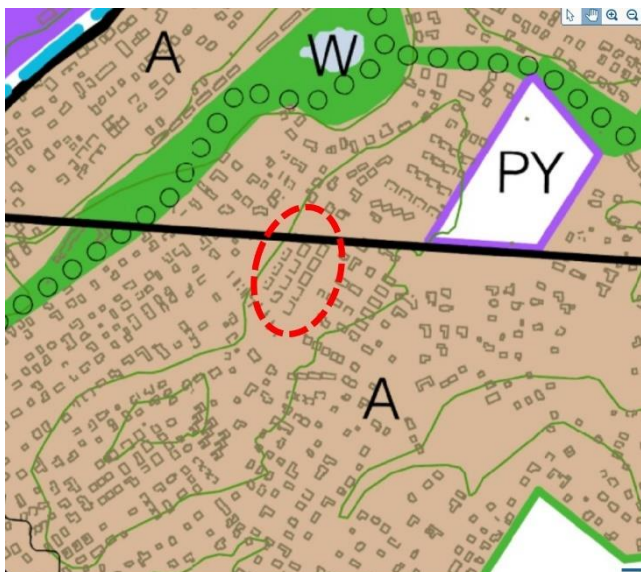
Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisaalueet. Suunnittelualueen kautta kulkee 100 kV:n voimajohtolinja.



Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta (5/2019)
 © Uudenmaan liitto.

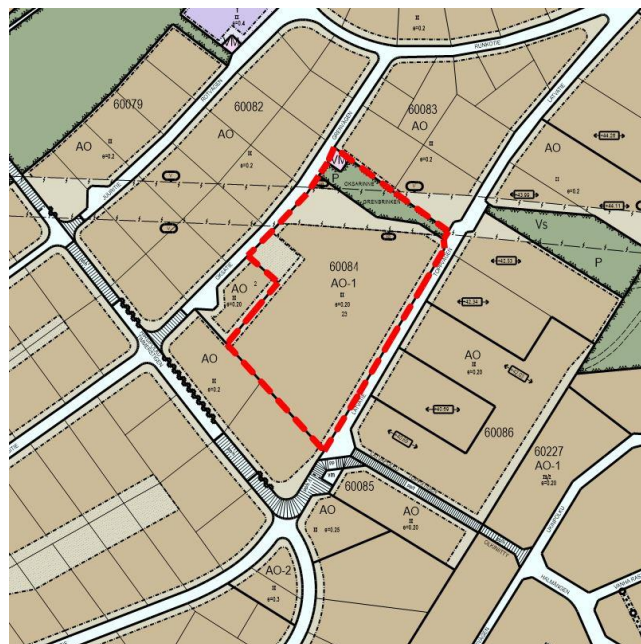
Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on varattu nykyisellään säilyväksi asuinalueeksi, jossa asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Alueen poikki kulkee päävoimansiirtolinja.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (11/2019, © Espoon kaupunki).

Suunnittelualue koostuu kahden voimassa olevan asemakaavan yhdistelmästä. Asuintontin alueella on voimassa **asemakaavan muutos Laaksolahti II, alue 140307** (lainvoimainen 25.4.2007). Asuintontti on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1), jonka tehokkuusluku on $e=0.20$. Alueen suurin sallittu kerrosluku on II ja suurin sallittu asuntojen lukumäärä rakennusosalalla on 23. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 / asunto. Asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 30 dBA. Minimitonttikoko on 700 m². Korttelialue on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Alueen Oksatien puoleisella sivulla on istutettavan alueen merkintä ja pohjoisosassa on voimajohtolinjan vaara-aluemerkintä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa oleva Oksarinne-nimisellä puistolla on voimassa **asemakaava Laaksolahti II, alue 140300** (lainvoimainen 5.7.1976). Alue on pääosin merkinnällä puistoalue (P). Alueen pohjoisnurkkaan on varattu kaistale muuntaja-alueeksi (VM). Muuntajaa ei ole rakennettu. Osassa puistoalueesta on voimajohtolinja vaara-aluemerkintä.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta (11/2019, © Espoon kaupunki).

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 3.10.2019 hakenut korttelin 60084 maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?**Tavoitteet**

Tavoitteena on mahdollistaa Lähderannan palveluiden vaikutuspiirissä olevan tontin lohkominen ja kahden uuden asuinpientalon rakentaminen, jotta tontille osoitettu rakennusoikeus saadaan täysimääräisesti hyödynnettyä. Suunnittelussa huomioidaan täydennysrakentamisen sovittaminen kaupunkikuvaan.

Suunnitelman kuvaus

Alustavan suunnitelman mukaan saman omistajan omistamat tontti 6 (erillispientalojen korttelialue) ja tilat 5:352 sekä 5:359 (puistoalueita) on tarkoitus lohkoa siten, että Oksatien varteen muodostuu kaksi asuinpientalotonttia, joiden pinta-alat olisivat noin 800 - 1 300 m². Toinen uusista tonteista sijoittuu pääosin nykyisessä kaavassa istutettavaksi tarkoitetuille tontin osalle ja toinen tontti puiston osalle. Lisäksi tontti 6:n pysäköintialuetta laajennetaan nykyisen puistoalueen puolelle.

Suunnittelualueen erillispientalojen korttelialueen tonttitehokkuus on tällä hetkellä $e=0.20$. Suunnitelman mukaan tonttitehokkuus kasvaa hieman ($e=0.21\dots0.22$) ja laajenee koskemaan koko suunnittelualueutta.

Kuvamateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutusten arviointi

Viitesuunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Soveltuvien osien arvioidaan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutusalueena ovat korttelit 60063 ja 60084 sekä näiden lähiympäristö. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksenperiaatteet ja tavat.

Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 23.3.–23.4.2020. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 23.4.2020 klo 15.45 mennessä** osoitteella: Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi. Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi ja aluenumero (Laaksolahti II, 140308) on mainittava.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2020. Kaavaehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää **muistutus**. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen lähetetään kaupungin vastineet kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunkisuunnittelulautakunta. Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla www.espoo.fi/kaavakuulutukset.

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen nähtävilläolon aikana mahdollisesti pidettävästä asukastilaisuudesta kuulutetaan myös kaupungin ilmoituslehdissä; Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa.

Lisäksi tiedotetaan kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajia sekä asukasyhdistyksiä.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla www.espoo.fi/kaavakuulutukset ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivustolla www.espoo.fi/asemakaavoituskohteet. Aineistoon voi tutustua myös teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Juha Miettinen, p. 040 508 9198

Katariina Peltola (maisemasuunnittelu), p. 043 825 5200

Kati Kinnunen (liikennesuunnittelu), p. 040 521 9772

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 9.3.2020

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

This is a detailed topographic map of a residential area. The map features several building footprints, some of which are labeled with codes such as 'ar', 'kt', and 'AK-Bap'. Contour lines are drawn across the map, indicating elevation changes. Numerous numerical values are scattered throughout, representing specific elevation points or spot heights. The map also shows a network of roads and paths, with some areas shaded in light green, possibly representing grass or undeveloped land. The overall layout suggests a planned residential development with integrated landscaping and infrastructure.

Asemapiirros suunnitelmasta, arkkitehtitoimisto Saani Oy.